

Richtlijnen en regelgeving bij ZAV

Algemene eisen:	
Naast specifieke kwaliteitseisen zijn er ook algemene voorwaarden waaraan u zich moet houden. Deze gelden voor alle klussen en luiden als volgt:	
1.	De huurder heeft vooraf toestemming gevraagd en gekregen.
2.	Veranderingen dienen op een juiste manier en met gebruikmaking van deugdelijke materialen te worden/ zijn aangebracht.
3.	ZAV's dienen voorts te voldoen aan de eisen en voorschriften van een omgevingsvergunning, evenals die van netwerkbeheerder- en energieleveringsbedrijven en brandweer
4.	Wijzigingen aan gas-, water- en elektrische installaties moeten aantoonbaar door een erkende installateur worden uitgevoerd.
5.	Alle uit de ZAV voortkomende kosten en risico's, zowel financiële als bouwkundige, zijn voor rekening van de huurder (bijvoorbeeld de aansprakelijkheid met betrekking tot gebreken en het afsluiten van aanvullende verzekeringen evt. meeverzekeren van "huurdersbelang").
6.	De huurder draagt er zorg voor dat de ZAV niet leidt tot overlast of hinder voor burens en omwonenden.
7.	Indien er tijdens de periode dat u de woning huurt, technische onderhoud aan de ZAV dient plaats te vinden, bent u hier zelf verantwoordelijk voor en dient u ook de daaruit voortvloeiende kosten voor uw rekening te nemen.
8.	Wanneer een ZAV de bereikbaarheid van te onderhouden bouwdelen of installaties belemmert, dienen door u maatregelen getroffen te worden waardoor de werkzaamheden wel uitgevoerd kunnen worden of dit gebeurt op uw kosten.
9.	Indien bij vertrek uit de woning wordt geconstateerd dat er veranderingen zijn aangebracht die niet voldoen aan de kwaliteitseisen van Wonen Vierlingsbeek of die van Bouw- en woningtoezicht van de gemeente, netwerkbeheerder en de brandweer, dan moet het in goede staat (conform de opnamestaat) worden hersteld.
10.	Wanneer de vertrekkende huurder de aangebrachte verandering niet of niet voldoende herstelt, dan gebeurt dit alsnog door Wonen Vierlingsbeek voor rekening van de huurder.
11.	Een ZAV waarvoor door Wonen Vierlingsbeek geen toestemming is verleend, moet bij vertrek worden verwijderd.
12.	De huurder behoudt te allen tijde het recht de ZAV ongedaan te maken. Wel is huurder verplicht de woning terug te brengen in de onderhoudsstaat, zoals deze was voor het aanbrengen van de verandering.
13.	Eventuele vergoedingen worden verstrekt zoals uitgelegd in de vergoedingen tabel.
14.	Een ZAV heeft tijdens de lopende huurperiode geen invloed op de geldende puntenwaardering en huurprijs van de woning
15.	De huurder dient indien asbesthoudende materialen zijn toegepast, er zorg voor te dragen dat deze veranderingen worden verwijderd conform wet- en regelgeving rondom het verwijderen van asbesthoudende materialen.
16.	Bij eventuele beëindiging van de huurovereenkomst kan Wonen Vierlingsbeek niet verplicht worden om eventuele bij- en aanbouwen en veranderingen in eigendom over te nemen van de huurder (zoals gesteld in punt 9 en 10). De huurder zal zelf tot overeenstemming moeten komen met de volgende huurder over de overdracht. Komt deze overeenstemming niet tot stand, dan kan de laatste huurder worden verplicht het bouwwerk te verwijderen en een en ander in de oorspronkelijke staat terug te brengen.
17.	De kwaliteitseisen zijn opgesteld om de bouwtechnische staat, verhuurbaarheid, de veiligheid en het onderhoud te kunnen garanderen.
Technische kwaliteitseisen:	
Algemeen:	
1.	Gebruik altijd bevestigingsmiddelen van roestvrij staal.

Aan- en bijgebouwen:	
1.	Voor alle aan- en bijbouwen dient u een bouwkundige tekening te overleggen aan Wonen Vierlingsbeek. U dient deze aanvraag ook voor te leggen bij Bouw- en woningtoezicht. Aan de hand van de omgevingsvergunning zullen zij aangeven of op het bouwwerk een meldingsplicht van toepassing is of al dan niet vergunning plichtig of vergunningsvrij. Aanvragen mogen alleen worden uitgevoerd indien er goedkeuring of vergunning van de gemeente is verstrekt.
2.	Alle aan- en bijgebouwen dienen wat betreft afwerking, inrichting, uitrusting en isolatie te voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het huidige bouwbesluit. Ongeacht de kwaliteit van de woning zelf.
3.	Hemelwaterafvoeren van aan- en bijgebouwen dienen altijd aan de tuinzijde te worden aangebracht, zodanig dat er geen overlast ontstaat voor omwonenden.
4.	Vrijstaande bouwwerken dienen d.m.v. een grondkabel YMvK (welke minstens 60cm onder maaiveld) te worden aangesloten op het bestaande elektriciteitsnet.
5.	Wonen Vierlingsbeek is niet aansprakelijk voor schade, welke door Wonen Vierlingsbeek aan het door de huurder opgerichte bouwwerk wordt aangericht tijdens werkzaamheden op of aan eigendommen van Wonen Vierlingsbeek.
Sanitair:	
1.	Voor het afdichten van naden, inwendig hoeken en aansluitingen met sanitair gebruik een schimmelwerende rubberkit
2.	Metalen onderdelen (douchebak, bad) moeten worden geaard.
3.	Elektra moet door een erkende installateur worden aangebracht en dient spatwaterdicht te zijn (minimaal 120 cm vanaf watertappunten).
Leidingwerk en riolering:	
4.	Verander bij voorkeur niets aan het leidingwerk en de aansluitpunten van gas, water en elektra. Doet u dit wel, dan moet dit door een erkende installateur worden gekeurd of worden aangebracht.
5.	De aansluitingen van het sanitair op de binnen riolering moeten waterdicht zijn
6.	De sifon of stankafsluiter moet altijd bereikbaar zijn.
7.	De afvoerleiding van het riool mag nooit aansluiten op een buis met een kleinere diameter.
8.	U dient hittebestendig PVC te gebruiken
9.	Sluit de hoofdkraan af en laat het leidingnet leeglopen, wanneer u werkt aan het sanitair.
Toiletpot/ fontein/ wastafel:	
10.	Gebruik alleen materiaal met een KIWA-keurmerk of CE-keurmerk
11.	De hoogte van een fontein of wastafel is 90 of 95 cm boven de grond.
12.	Bevestig de fontein of wastafel stevig vast aan de muur met speciaal daarvoor bestemde schroeven en pluggen (afhankelijk van het materiaal van de muur).
Kranen	
13.	U mag alleen materiaal gebruiken met een KIWA- of CE-keurmerk
14.	Het gebruik van stopkranen is aan te bevelen, want dan kunt u van stromend water gebruik maken wanneer u de mengkraan monteert of demonteert.
15.	De kraan in het bad of de douche moet bij voorkeur in het midden van de lange zijde of 110 cm boven de grond worden geplaatst.
16.	De hoogte van een douchesproeier moet bij voorkeur 210 cm zijn.
Douchebak en bad	
17.	Het formaat van de douchebak is minimaal 80 x 80 cm en 3,5 mm dik
18.	Als het bad rondom is dichtgemaakt, moet er een inspectieluikje aanwezig zijn.
19.	Het bad moet waterpas liggen

Tegelwerk (vooraf bemonsteren)	
1.	De tegels dienen strak, vlak, regelmatig en waterpas te worden aangebracht, vermijd kleine stukken.
2.	Uitwendige hoeken en beëindiging van het wandtegelwerk moet bestaan uit tegels met geglazuurde zijde(n) of een hoekprofiel.
3.	De voegen mogen niet groter zijn dan 3 mm en dienen vol en zat ingewassen te worden met speciaal voegmiddel
4.	Tegelstroken mogen niet kleiner zijn dan 5 cm
5.	De hoogte van het tegelwerk in de badkamer dient minimaal 210 cm hoog te zijn, in het toilet minimaal 120 cm hoog vanaf de vloer
6.	De vloertegels moeten met voldoende afschot (5 mm per 1 m) naar een afvoerput worden aangebracht.
7.	Voor het afdichten van naden, inwendige hoeken en aansluitingen met sanitair gebruik een schimmelwerende rubberkit.
8.	Te betegelen gipswanden moeten tevoren met een voorstrijklaag volgens leverancier worden behandeld
9.	Inwendige hoeknaden moeten met een kimband worden afgewerkt
10.	Tegels mogen niet worden geverfd
11.	U dient een voorraad tegels achterhouden voor eventuele reparatie door u of een toekomstige huurder (minimaal 10% van de oppervlakte, met een minimum van 1 m2 onbeschadigde reserve)

Voor welke veranderingen krijgt u van Wonen Vierlingsbeek GEEN toestemming?
Het verwijderen van balk-ondersteunende of dragende wanden
Kelder, vliering en bergruimte, bereikbaar via (gemeenschappelijke) trap met een vrije hoogte lager dan 2,30m, voor bewoning c.q. slapen geschikt maken
Open haarden c.q. voorzet (open) haarden aanbrengen
Het aanbrengen van zachtboard plafonds
Het aanbrengen van harde vloerafwerking bij gestapelde woningen (appartementen)
Aanbrengen van kunststof schroten binnenshuis
Aanbrengen van een separaat rookkanaal
Tegels, voegen en keukenkastjes verven
Douche- en toiletruimte samenvoegen
Ligbad plaatsen wanneer er alleen een keukengeiser aanwezig is
Gas-, water-, of elektriciteitsmeters verplaatsen
Meterkasten geheel of gedeeltelijk verwijderen
Extra isolatie aanbrengen indien al isolatievoorzieningen zijn aangebracht
Voorzetramen welke aan de buitenzijde geplaatst zijn
Mechanische afzuiginstallatie en ventilatiekanalen: - aanbrengen individuele afzuiginstallatie als een mechanische ventilatie aanwezig is - plaatsen van kanaalventilatoren op mechanische afzuiginstallaties - aansluiten van elektrisch (motor) aangedreven wasemkappen
Dakraam in of dakkapellen op het voorgeveldakvlak van de woning aanbrengen
Duiventil met uitvlieg mogelijkheden in en op de woning plaatsen
Schilderen van schoon buiten metselwerk
Schilderen van en gaten boren in kunststof kozijnen, ramen en deuren
Zelf aanbrengen zonnepanelen